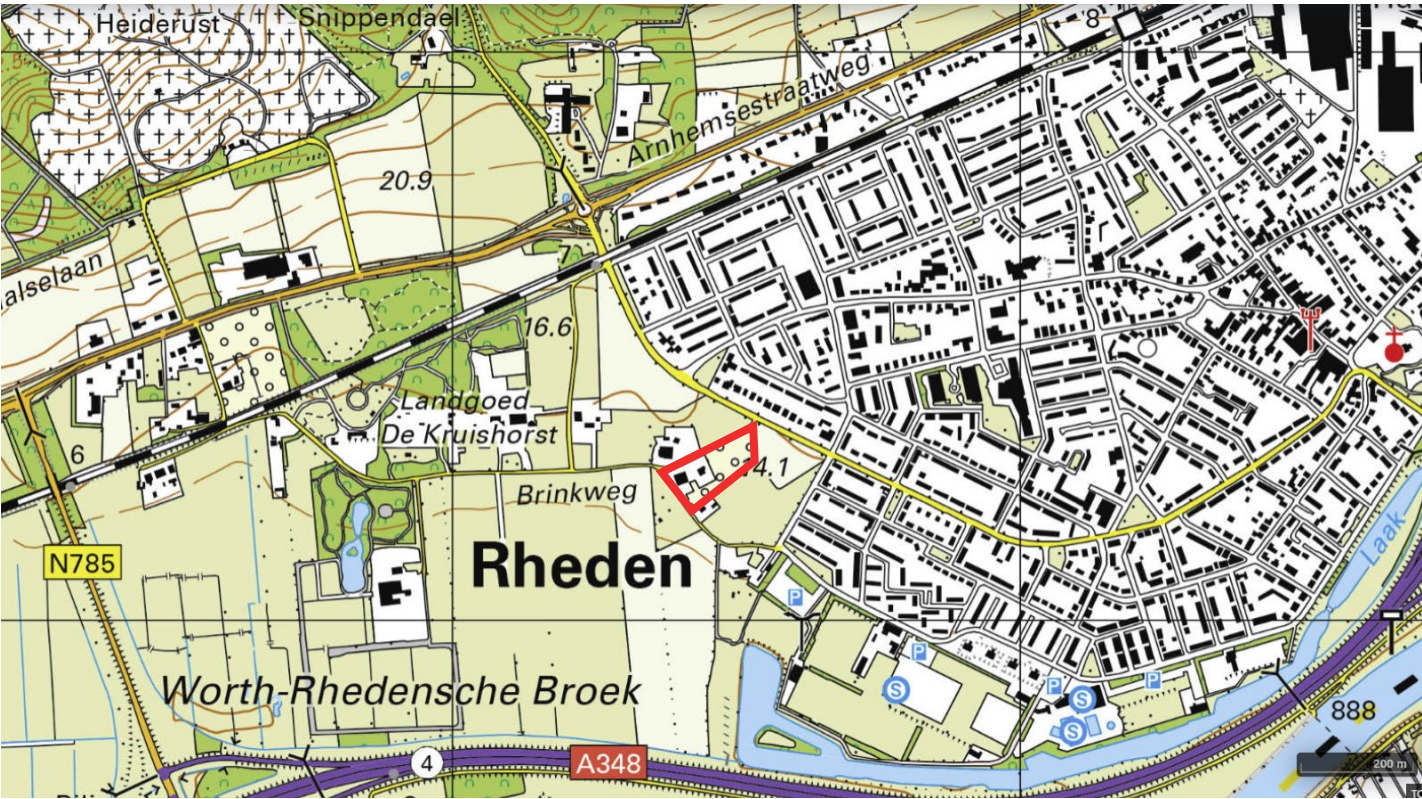






Het voormalige hoveniersbedrijf (met kwekerij en verkooppunt) aan de Brinkweg 24/26 te Worth-Rheden is enige jaren geleden gestopt. De huidige bestemming is ‘niet agrarisch bedrijf’ en de (gesplitste) woning is een bedrijfswoning. De gronden onder zowel de gebouwen als de oude kwekerij zijn in eigendom van de gemeente en worden gepacht. De huidige eigenaar wil tot verkoop overgaan. Hiervoor is het wenselijk de bestemming te veranderen naar wonen en de gronden onder de gebouwen (het erf) in eigendom te krijgen.

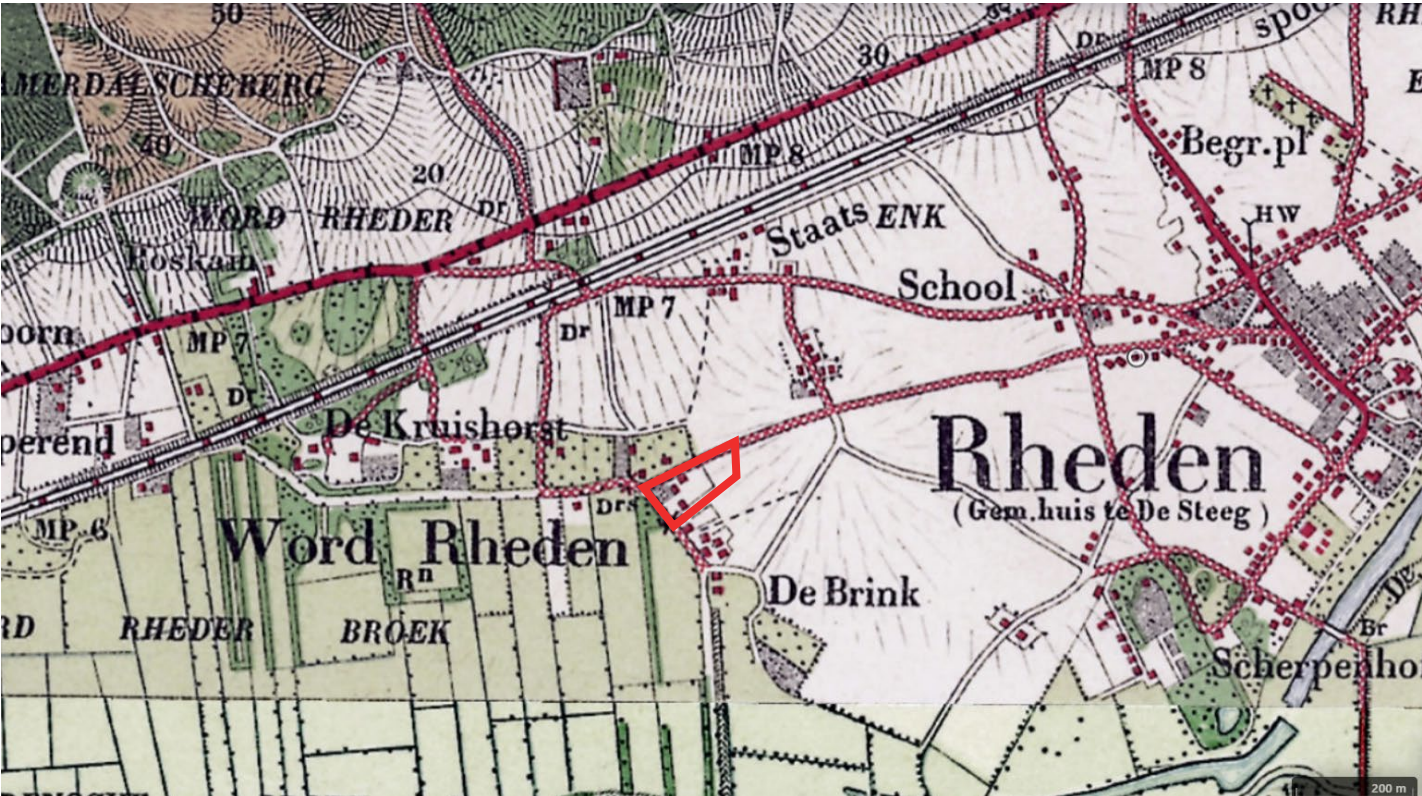
Het agrarische karakter maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de cultuurhistorische identiteit van dit buurtschap. De gemeente ziet dan ook graag dat het agrarische cultuurlandschap hersteld wordt en wil de voormalige kwekerijgrond inzetten voor natuurinclusieve landbouw. Hiervoor dient de bestemming veranderd te worden naar ‘agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden’

Voorafgaand aan het opstellen van de verbeelding voor de bestemmingsplanherziening is voorliggend erfinrichtingsplan/ landschapsplan opgesteld. Deze wordt als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld. Het plan maakt inzichtelijk:

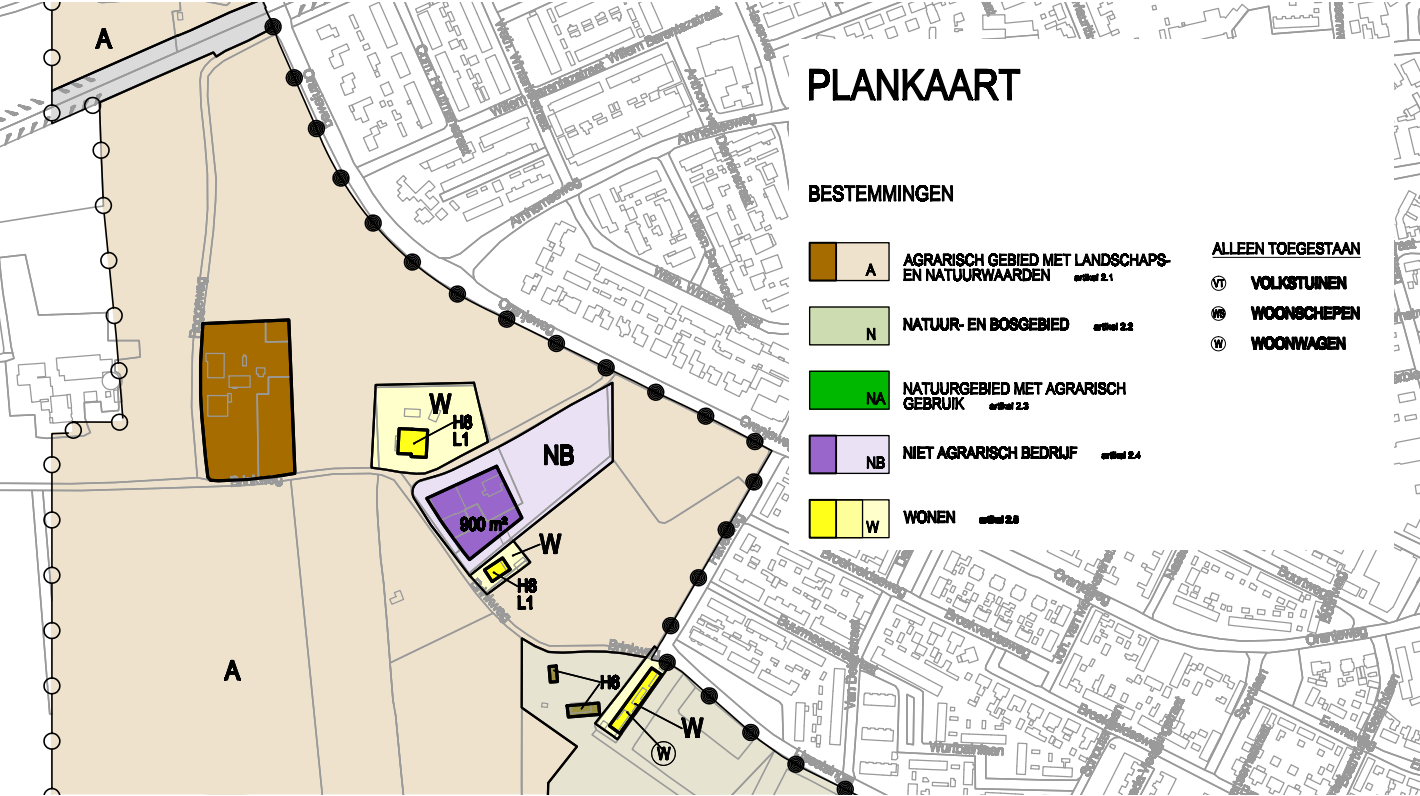
1.

Welk gedeelte van het perceel een woonbestemming krijgt en welk gedeelte agrarisch (met waarde);
2.

Welke voorwaarden er worden gesteld aan de erfinrichting en landschappelijke inpassing.

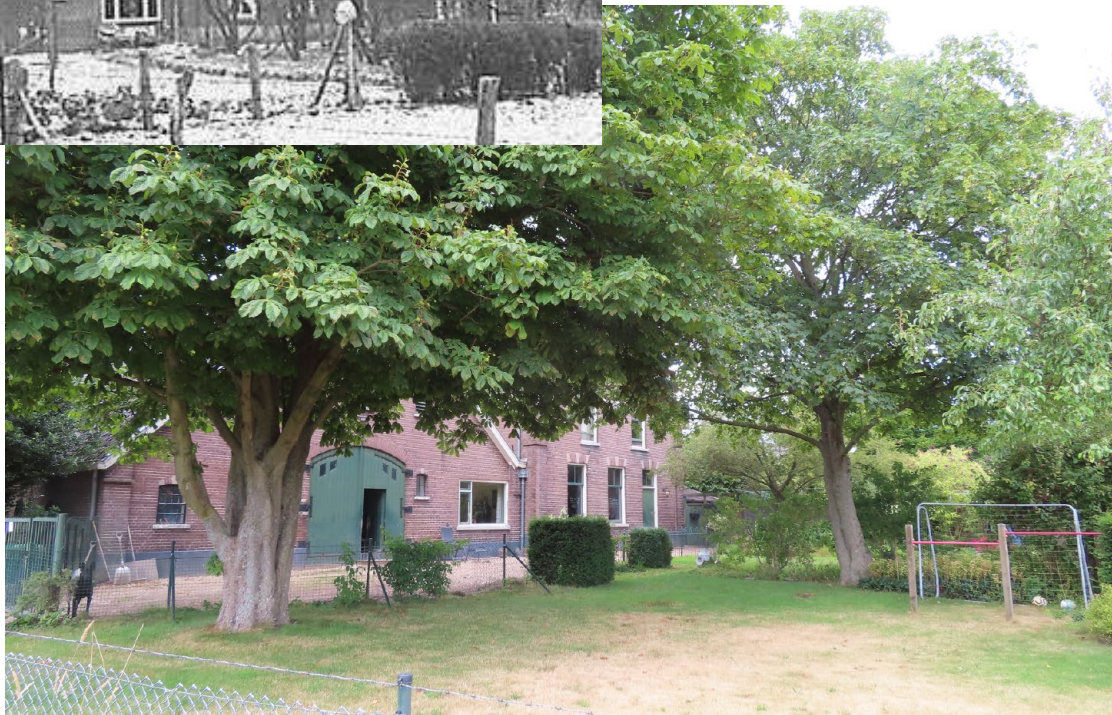


Topografische kaart 2021 (boven) en topografische kaart ca. 1930 (onder) met rood omkaderd het plangebied
Bron: topotijdreis.nl



Uitsnede bestemmingsplankaart landelijk gebied (Bron: ruimtelijke plannen.nl)

Ligging en geschiedenis



Het erf ligt op de enkgronden in de overgangszone tussen het Veluwemassief in het noorden en de IJsselvallei in het zuiden en maakt onderdeel uit van het historische buurtschap Worth-Rheden. De Brinkweg is een heel oude weg en ligt net boven de vroegere hoogwatergrens. Ten zuiden van de weg lagen de natte broeklanden, ten noorden en noordoosten lagen de bouwlanden van de Rheder en Word Rheder enk.

Honderden jaren lang werd de Brinkweg in oude aktes en landkaarten aangeduid als de Groenstraat of Groenestraat. In het begin van de 20ste eeuw werd besloten de naam te wijzigen in Brinkweg, vernoemd naar hofstede de Brink die aan deze weg gelegen heeft, om verwarring met de Groenestraat in het dorp zelf te voorkomen. De weg ten noorden van het erf (nu ook Brinkweg) was de Word Rheder Weg en vormde de verbinding met het dorp.

De bebouwing op het erf bestaat uit een historische boerderij, schuur en kapschuur. Het boerderijcomplex is een gemeentelijk monument onder de naam Den Haesenbergh. De beschrijving van het monument stamt uit 1992 en is niet meer actueel: *“het complex met boomgaard en gedeeltelijk nog oorspronkelijke erfbeplanting en bestrating bestaat uit een boerderij, genaamd Den Haesenbergh, met naastgelegen doorrijschuur; een oudere boerderij; een schaapskooi en een open wagenschuur”*. De oudere boerderij die ten oosten van de boerderij stond en de schaapskooi zijn verdwenen als gevolg van brand. Alleen Den Haesenbergh zelf, met voorhuis en lager achterhuis en de doorrijschuur aan de westzijde van de boerderij zijn nog aanwezig. Ook de kapschuur is er nog.



Uitsnede kaart Masterplan Zuidflank



Omgevingsvisie Buitengebied (5 november 2019)

Het plangebied ligt in het gebiedsdeel Velp-Rheden, wat als motto heeft: ‘De historie ontwikkelt door’.

- “We gebruiken de historie als vertrekpunt voor het recreatief beleven, economisch ontwikkelen en natuurlijk verbinden van Veluwe tot IJssel. Voor het landschap tussen Velp en Rheden zien we een doorontwikkeling van het historische landschap uit de 17-19 de eeuw naar de moderne tijd als de hoofdrichting. Het gebied kan een op beleving gerichte ‘tijdmachine’ zijn waarin kwaliteiten van de verschillende perioden worden benut, herkenbaar blijven en daardoor elkaar versterken. Tevens is het agrarisch cultuurlandschap op de overgang van hoog naar laag, van esgronden naar broekgronden met haar 17e eeuwse verkavelingspatroon, nog gaaf aanwezig. Dit zijn de grootste kwaliteiten van het gebied”
- “Wij zien het gebied als een uitloopgebied voor Velp en Rheden, maar ook als een wandelgebied voor toeristen en recreanten. Daarom werken we ook actief mee aan het toegankelijker van het buitengebied door het verbeteren van het wandelnetwerk en het aantrekkelijker maken van het buitengebied”
- “We willen de economische en historische relatie versterken tussen landbouw, landschap en natuur (van veluwezoom tot IJssel, voorbeeld heideboerderij, boerinclusieve natuur en natuurinclusieve landbouw)”

Masterplan Zuidflank Rheden (oktober 2017)

Het masterplan schets een beeld van een aaneengesloten groenzone aan de zuidrand van Rheden met daarin verschillende (groene) functies en langzaamverkeersroutes. In het westelijk deel van de Zuidflank, Worth-Rheden, zet de gemeente in op het behoud en versterken van de huidige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische kwaliteiten. Door middel van relatief kleine ingrepen worden deze kwaliteiten beleefbaar voor bewoners en recreanten. Er worden extra ommetjes gecreëerd door de aanleg van eenvoudige wandel- en struinpaden. Onder andere langs de Oranjeweg zal een nieuw wandelpad worden gerealiseerd. Het pad wordt ingepast in een brede, bloemrijke, bijenvriendelijke strook, met behoud van zicht op het buitengebied. De boomgaard aan de Haverweg is reeds gerealiseerd. De kinderboerderij is niet meer aanwezig.

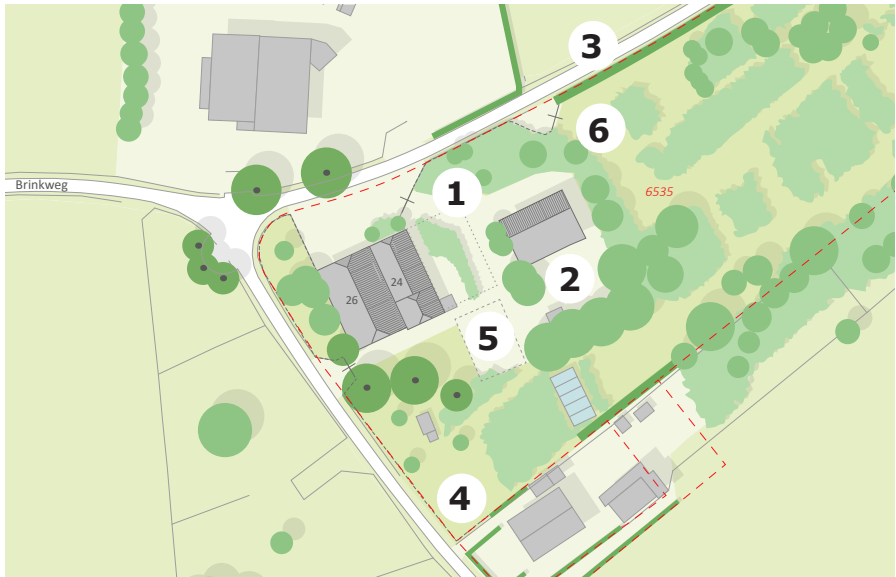
Provinciaal beleid

Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuur Netwerk (GNN), maar binnen de Groene Ontwikkelzone (GO). Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen alleen zijn toegestaan als de landschappelijke kwaliteit en/of natuurwaarden worden versterkt.



Inrichting van de bijzondere plek - cultuurhistorie en landschap, naast Brinkweg 26, met uitzicht op het Worth Rheder Broek (gemarkeerd met een ster op de masterplankaart)





Het gebruik (tot voor enkele jaren geleden) van het erf als bedrijfslocatie heeft gezorgd voor (behoud van) een functionele en sobere inrichting van het erf. Een uitzondering is de siertuin naast en ten noorden van de boerderij, die vanuit de woonfunctie verklaarbaar, maar vanuit de boerenerfgedachte minder passend is. Een belangrijke kwaliteit, die past bij het historische karakter van het voormalige boerenerf, is het open achtererf dat doorloopt in de openbare ruimte (geen fysieke erfscheiding aanwezig). De metalen afrastering en hekwerken zijn functioneel, maar hebben geen landelijke uitstraling. Doordat het oostelijke deel van het terrein over een periode van bijna 30 jaar is gebruikt als kwekerij is het gebied landschappelijk verdicht. Veel kwekerijproducten zijn blijven staan en uitgegroeid tot volwassen beplantingen. De randen van het terrein bestaan uit struwelen en hagen van inheemse soorten. Op het terrein zelf komt een mix voor van het kwekerij-assortiment van naaldbomen en coniferen en inheemse bomen en struiken. Het dichtbegroeide terrein heeft kwaliteiten als leef, rust- en fourageergebied voor vogels en kleine zoogdieren. In de ecologische verkenning zijn echter geen bijzondere of beschermde soorten aangetroffen.



Kapschuur aan de noordzijde open, aan de zuidkant was de kwekerijwinkel; op het gehele terrein is het sortiment van de kwekerij terug te vinden



Verhard opslagterrein achterzijde kapschuur



Weg ten noorden van het perceel richting het dorp met rechts de hoge meidoornhaag



Zuidgrens perceel op de grens met de buren



Oude locatie plantenstalling voor de verkoop



Doorzicht op de kwekerij vanaf de toegangspoort

Functieverandering Brinkweg 24/26 Rheden

Concept



Het concept is herstel van de vroegere situatie van erven aan de Brinkweg met daarachter een schil van landbouwgronden als relict van de voormalige Worth (Word) Rheder Enk. De denkrichting is om hier natuurinclusieve landbouw te realiseren. In de eerste plaats vanwege een duurzaam toekomstperspectief waarbij de biodiversiteit van het gebied verbetert. Anderzijds vanwege de (beperkte) omvang van de percelen en de ligging direct grenzend aan woonbebouwing. De ontwikkeling hangt af van een proces dat door externe partijen wordt doorlopen (Projectteam Natuurinclusieve landbouw Veluwezoom/IJssel en de betrokken landbouwers). Het perceelgedeelte dat een agrarische bestemming krijgt zal door de gemeente in dit proces worden ingebracht als pachtgrond.

Het perceelgedeelte rond de bebouwing zal een woonbestemming krijgen, waarbij de eigenaar de grond van de gemeente koopt en de erfpacht stopt.

Aan de functieverandering koppelt de gemeente een aantal voorwaarden ten aanzien van de landschappelijke inpassing en erfinrichting. Op de volgende pagina's wordt dit toegelicht.

De functieverandering leidt niet tot extra bebouwing op het perceel. Er worden geen nieuwe bijgebouwen toegestaan. De huidige boerderij is momenteel gesplitst in twee wooneenheden. Dit blijft binnen de nieuwe bestemming mogelijk.





1 De oost- en zuidrand van het erf worden voorzien van een losse, gemengde struweelhaag (niet geschoren) van meidoorn, Gelderse roos, wilde liguster, rode kornoelje en wegedoorn. Bestaande beplanting kan geïntegreerd worden in deze randbeplanting. De haag heeft een breedte van ten minste 3 meter.

2 De noordrand ter hoogte van de kapschuur bestaat uit bovenstaande struweelhaag, of de meidoornhaag langs de weg wordt hier doorgetrokken.

3 Aan de westrand van het erf wordt een meidoornhaag geplant als knip en scheerhaag. De hoogte bedraagt maximaal 1 meter, zodat er zicht is op de voorkant van de monumentale boerderij en schuur.

4 De noordzijde van het erf kent geen erfafscheiding. Dit begint bij de bocht tot voorbij de boerderij. Het erf blijft hier onverhard of half verhard (grind).

Hekwerken en poorten zijn van hout (landelijke uitstraling).

5 Er worden ten minste 5 hoogstamfruitbomen geplant ten zuiden van de boerderij (indicatief weergegeven).

Het erf is één geheel. Een splitsing van de woning, bijvoorbeeld om meerdere generaties te huisvesten zoals momenteel ook gebeurt, komt niet tot uiting in een fysieke splitsing van het erf. Op het erf komen geen erfscheidingen in de vorm van schuttingen en hagen voor.

Niet functionele verharding, bijgebouwtjes, overkappingen etc. worden van het erf verwijderd.

De overige erfinrichting is indicatief weergegeven en aan de (toekomstig) eigenaar om in te vullen. Belangrijk hierbij is dat de inrichting van het erf de context voor de monumenten vormt. Uitgangspunten zijn:

- De zuidzijde van de gebouwen is de representatieve voorkant; dit betekent dat een invulling als siertuin, kruidentuin of boomgaard hier passend is. Om de functie van de doorrijschuur te benadrukken loopt de siertuin niet door voor deze schuur, maar bevindt zich hier juist meer verharding. De oude foto op pagina 3 biedt hiervoor inspiratie.
- De noordzijde is de functionele achterkant; een sobere inrichting is hier passend. Op het erf kunnen verspreid één of enkele grote bomen worden geplant (indicatief weergegeven). Passende soorten zijn walnoot, linde en eik.

Het zou tevens waardevol zijn als de contouren van de verdwenen boerderij zichtbaar worden, bijvoorbeeld in het tuinontwerp.